



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Sesto San Giovanni

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 27.11.2023

In vigore dal 16.12.2023

Indice generale

Titolo I – principi generali.....	3
Art.1 – Principi generali e finalità.....	3
Art.2 – Definizioni.....	3
Art.3 – Ambito di applicazione.....	3
Art.4 – Classificazione dei beni.....	4
Art.5 – Beni immobili soggetti a vincolo storico-artistico.....	5
Titolo II – Procedure di assegnazione dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili.....	5
Art.6 – Principi generali e finalità relative alle procedure inerenti i beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune.....	5
Art.7 – Procedure di assegnazione dei beni immobili demaniali e patrimoniali indisponibili.....	6
Art.8 – Procedure particolari per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune.....	7
Art.9 – Procedure per la concessione a soggetti pubblici di beni del demanio o del patrimonio indisponibile del Comune.....	7
Art.10 – Procedure per la concessione dei beni del demanio e del patrimonio indisponibile ad associazioni, fondazioni, comitati ed altri organismi privi di fini di lucro.....	8
Art.11 – Determinazione del canone di concessione.....	9
Art.12 – Assegnazione gratuita dei beni ad enti del Terzo Settore iscritti nel Registro Unico Nazionale Terzo Settore (RUNTS).....	9
Art.13 – Canone agevolato per i beni immobili del demanio e del patrimonio indisponibile concessi a soggetti pubblici, a soggetti gestori di servizi pubblici e a Enti del Terzo Settore non iscritti al RUNTS – casi di gratuità.....	10
Art.14 – Atto di concessione.....	11
Art.15 – Obblighi del concessionario.....	12
Art.16 – Cauzione ed assicurazioni.....	13
Art.17 – Durata della concessione.....	14
Art.18 – Decadenza dalla concessione.....	14
Art.19 – Revoca della concessione.....	15
Art.20 – Diritto di recesso.....	15
Art.21 – Rinnovo.....	15
Art.22 – Concessioni temporanee e occasionali.....	15
Titolo III – Procedure di assegnazione dei beni patrimoniali disponibili.....	16
Art.23 – Forme giuridiche di concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili.....	16
Art.24 – Locazione.....	16
Art.25 – Pubblicizzazione delle procedure per la locazione di beni immobili del Comune.....	17
Art. 26 – Requisiti dei soggetti richiedenti gli immobili in locazione - Modalità di assegnazione.....	18
Art. 28 – Condizioni particolari relative all'assegnazione degli immobili in locazione.....	18
Art.29 – Canone di locazione.....	19
Art. 30 – Durata del contratto di locazione.....	19
Art.31 – Obblighi del conduttore.....	19
Art. 32 – Stipula del contratto di locazione e deposito cauzionale.....	20
Art. 33 – Rinnovo del contratto di locazione.....	20
Art. 34 – Risoluzione e recesso dal contratto di locazione.....	21
Art. 35 – Clausole generali relative alle locazioni.....	21
Art. 36 – Locazione transitoria.....	21
Art. 37 – Comodato d'uso gratuito – Principi generali.....	22
Art. 38 – Assegnazione.....	22
Art.39 – Durata del comodato d'uso.....	22
Art.40 – Obblighi del comodatario.....	23
Titolo IV - Particolari moduli per la valorizzazione dei beni immobili.....	23
Art.41 – Concessioni e locazioni di valorizzazione.....	23
Titolo V Disposizioni particolari, transitorie e finali.....	25
Art.42 – Disposizioni generali di rinvio, transitorie e finali.....	25



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Titolo I – principi generali

Art.1 – Principi generali e finalità

1. Ai sensi dell'art. 119 della Costituzione, il Comune di Sesto San Giovanni dispone di un proprio patrimonio attribuito secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato.
2. Il presente regolamento disciplina la concessione in uso a terzi dei beni immobili appartenenti, a qualsiasi titolo, al Comune di Sesto San Giovanni, secondo i principi di economicità, imparzialità, trasparenza ed efficacia dell'azione amministrativa, nonché di produttività, di redditività e di razionalizzazione dell'uso delle risorse, ai fini della valorizzazione e di un più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.
3. La regolamentazione permette di salvaguardare l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi, con interventi tesi a garantire l'idoneità per gli scopi ai quali sono stati destinati.
4. Gli immobili di proprietà comunale classificati come demanio o come patrimonio indisponibile sono prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente, nel rispetto dei principi di razionalizzazione degli spazi e di contenimento delle spese.
5. I beni che sono classificati come patrimonio disponibile sono utilizzati prioritariamente per garantire un'entrata nel bilancio dell'Ente.
6. I beni trasferiti al Comune a titolo gratuito, in forza di norme speciali statali e regionali, sono amministrati e gestiti secondo le specifiche disposizioni di legge. Per quanto non previsto da dette norme speciali, si applicano le norme del presente regolamento.

Art.2 – Definizioni

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento si intendono:
 - a) per "Comune", il Comune di Sesto San Giovanni;
 - b) per "beni immobili", i beni appartenenti al demanio, al patrimonio indisponibile e al patrimonio disponibile del Comune di Sesto San Giovanni;
 - c) per "principi comunitari", il complesso di principi definiti dal diritto dell'Unione europea a tutela della concorrenza, quali il principio di pubblicità, il principio di trasparenza, il principio di divieto di discriminazione, il principio di parità di trattamento e il principio di proporzionalità;
 - d) per interventi di manutenzione ordinaria si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze;
 - e) per interventi di manutenzione straordinaria, quelli concernenti la realizzazione di opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici esistenti nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche nelle destinazioni di uso.

Art.3 – Ambito di applicazione

1. Nel rispetto dei principi generali contenuti nelle leggi statali, il presente regolamento si applica ai beni immobili di proprietà del Comune:

- a) appartenenti al demanio, previo esperimento delle necessarie procedure di sdemanializzazione in caso di alienazione;
- b) appartenenti al patrimonio indisponibile, previo esperimento delle procedure di declassificazione al patrimonio disponibile in caso di alienazione;
- c) appartenenti al patrimonio disponibile.

2. Le disposizioni del presente regolamento possono essere applicate anche alla concessione di beni immobili, in forma di beneficio, per favorire l'attività di associazioni e di altri soggetti, con o senza personalità giuridica, secondo modalità e condizioni particolari finalizzate a favorirne l'utilizzo ai fini culturali, sociali, formativi, ricreativi, sportivi ed amatoriali nell'ambito di un percorso progettuale condiviso con il Comune.

3. Il presente regolamento non si applica nei seguenti casi, in quanto disciplinati da altre fonti normative:

- a) alle assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- b) alle concessione di strutture sportive di proprietà comunale inserite in edifici scolastici e di impianti sportivi comunali, sia una tantum che in via continuativa, per la stagione sportiva;
- c) alle concessioni in uso temporaneo delle sale e degli spazi assegnati al Servizio Cultura e alla Biblioteche o ad altri servizi comunali;
- d) alla destinazione e all'utilizzo dei beni confiscati alla criminalità organizzata facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune ai sensi del. D.lgs 159/2011, in quanto regolati da specifico regolamento comunale;
- e) all'assegnazione di orti urbani.

Art.4 – Classificazione dei beni

1. In base alla vigente normativa, i beni immobili di proprietà del Comune di Sesto San Giovanni sono classificati in:

- a) beni demaniali;
- b) beni patrimoniali indisponibili;
- c) beni patrimoniali disponibili.

2. I beni comunali soggetti al regime del **demanio pubblico** sono quelli destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per tali beni valgono le disposizioni di cui agli artt. 822, 823 e 824 del Codice Civile e delle speciali norme che li riguardano.

3. Gli immobili demaniali, stante la particolare destinazione, sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti terzi soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, in via principale, la concessione amministrativa, concessione che mantiene in capo all'Ente proprietario una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e con lo scopo di garantire l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene stesso è destinato.

4. Fanno parte del **patrimonio indisponibile** quei beni destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, ai sensi dell'art. 826, ultimo comma, del Codice Civile. Ne sono parte gli edifici destinati a sedi di uffici pubblici, con i loro arredi, gli edifici scolastici, le sedi espositive e museali in quanto di proprietà di Ente pubblico, gli impianti sportivi, gli altri beni di proprietà comunale destinati a pubblico servizio e, in ogni caso, i beni destinati a fini istituzionali dell'Ente e al soddisfacimento di interessi pubblici, non ricompresi nella categoria dei beni demaniali; fanno parte altresì del patrimonio indisponibile gli immobili destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica.

5. Tali beni indisponibili, laddove possibile in relazione alla predetta destinazione, possono essere concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme specifiche che ne regolano l'uso, mediante concessione amministrativa.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

6. Appartengono al **patrimonio disponibile** i beni non compresi nella categoria dei beni soggetti al regime di demanio pubblico o in quella dei beni indisponibili e non destinati ai fini istituzionali dell'Ente e, pertanto, posseduti in regime di diritto privato.

7. I beni appartenenti al patrimonio disponibile si distinguono in immobili ad uso abitativo e a uso non abitativo; sono beni disponibili anche i terreni agricoli e le altre aree di proprietà del Comune non destinati a fini istituzionali e posseduti in regime di diritto privato.

8. Tali beni disponibili possono essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile e nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

9. Tutti i beni immobili di cui alle categorie sopra citate risultano, con le loro attuali destinazioni, iscritti in appositi elenchi costituenti l'inventario dei beni comunali, predisposto ai sensi del D. Lgs 267/2000. Il regolamento di contabilità, al quale si rinvia, disciplina la formazione, tenuta ed aggiornamento dell'inventario.

10. Ciascun immobile appartenente ad una delle categorie sopra descritte può essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra secondo le modalità indicate nel regolamento di contabilità.

11. Sono altresì consentite le concessioni o locazioni di valorizzazione previste dall'art. 58, comma 6, del D.L. 112/2008 e smi, come disciplinate dall'art. 3 bis del D.L. 25.09.2011 n. 351, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, della Legge 23 novembre 2001, n. 410.

Art.5 – Beni immobili soggetti a vincolo storico-artistico

1. I beni di interesse storico ed artistico sono disciplinati da specifica normativa ed, in particolare, dalle disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004. Inoltre, in base all'art. 1, commi 303-305 della legge n. 311/2004, tali beni possono essere dati in concessione a soggetti privati che si impegnino a restaurarli ed a renderli fruibili da parte della collettività, con la possibilità di detrarre le spese sostenute per i lavori dal canone di concessione; in ogni caso, il concessionario viene individuato attraverso procedure ad evidenza pubblica.

2. Per l'utilizzazione dei beni pubblici di interesse culturale devono essere osservate le disposizioni e prescrizioni attualmente in vigore previste dal Decreto Legislativo n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.ii., indipendentemente dalla durata del rapporto contrattuale. In ogni caso, il soggetto viene scelto attraverso procedure ad evidenza pubblica.

Titolo II – Procedure di assegnazione dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili

Art.6 – Principi generali e finalità relative alle procedure inerenti i beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune

1. Le disposizioni del presente Titolo si intendono applicabili alla concessione di beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune, quando non diversamente specificato dalle singole disposizioni in relazione all'una o all'altra tipologia di beni, in ragione delle differenti caratteristiche e dei diversi regimi giuridici.

2. Il Comune può concedere l'uso di beni appartenenti al proprio demanio e al proprio patrimonio indisponibile esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti per contrattare con la Pubblica amministrazione e non si trovino, nei confronti del Comune, in posizione di irregolarità tributaria.

3. L'utilizzo esclusivo da parte di terzi di un bene demaniale o patrimoniale indisponibile è consentito qualora l'attività da svolgere sia conforme alle finalità di interesse pubblico del Comune.

4. Pertanto l'utilizzo del bene demaniale o patrimoniale indisponibile non può in alcun modo essere in contrasto con il perseguimento dell'interesse pubblico primario per cui il bene destinato è classificato ai sensi di legge.

Art.7 – Procedure di assegnazione dei beni immobili demaniali e patrimoniali indisponibili

1. L'assegnazione in uso a terzi di beni demaniali e di beni patrimoniali indisponibili, compresi quelli soggetti a vincolo storico-artistico, è effettuata attraverso la concessione amministrativa.

2. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dal Comune.

3. Il Comune, nell'affidare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira ai seguenti principi:

- a) attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
- b) garantire la redditività dei beni;
- c) assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.

4. La procedura di concessione è, di norma, resa nota con un avviso pubblico, fatti salvi specifici obblighi di legge e motivata urgenza, per trenta giorni sul sito internet e, quando il bene da concedere abbia notevole rilievo economico, su altri strumenti di comunicazione, scelti dal Comune.

5. L'avviso di cui al comma precedente contiene tutti gli elementi ritenuti essenziali per favorire la massima partecipazione dei soggetti interessati e definisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi, con un punteggio massimo attribuibile pari a 100, per l'affidamento in concessione del bene, che possono consistere alternativamente:

- a) nella valutazione dell'elemento economico, inteso come il maggior canone offerto in rialzo rispetto a quello posto a base d'asta;
- b) nella valutazione di elementi tecnici correlati al futuro utilizzo del bene e alle sue particolari caratteristiche;
- c) nella valutazione di entrambi gli elementi tecnico ed economico; in tal caso, il Comune attribuisce alla componente economica e alla componente tecnica del sistema criteriiale adeguata ponderazione, rispetto ad un punteggio massimo attribuibile di 100 punti.

6. La procedura di concessione del bene demaniale o del patrimonio indisponibile può essere attivata anche su istanza di parte, presentata spontaneamente da un soggetto interessato: in tal caso, all'istanza deve essere assicurata adeguata pubblicità, al fine di consentire la presentazione di osservazioni da parte di altri soggetti interessati e l'eventuale riconduzione ad una procedura di confronto tra proposte concorrenti. Resta fermo quanto disposto dai precedenti commi 3, 4 e 5.

7. Il Comune può non assoggettare a pubblicazione le istanze di cui al comma 6 presentate spontaneamente quando riguardino, anche tenendo conto di eventuali interessi pubblici prevalenti:

- a) concessioni di beni per la realizzazione o il mantenimento di opere pubbliche, di pubblica utilità o destinate all'erogazione di pubblici servizi;
- b) concessioni di beni per la realizzazione o il mantenimento di opere finalizzate al trasporto o all'erogazione di fonti energetiche;
- c) concessioni per la realizzazione di interventi di ripristino e protezione ambientale;
- d) concessioni per l'utilizzo temporaneo dei beni;
- e) concessioni finalizzate allo svolgimento di esercitazioni o manifestazioni di protezione civile o alla prevenzione dell'incolumità pubblica o alla salvaguardia ambientale.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Art.8 – Procedure particolari per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune

1. Il Comune può concedere a soggetti privati l'uso di beni appartenenti al proprio demanio e patrimonio indisponibile con procedure derogatorie rispetto alla procedura ad evidenza pubblica solo alle condizioni di seguito indicate:

- a) quando tali condizioni derogatorie siano previste o desumibili da norme di leggi statali o regionali, comunque compatibili con i principi di tutela della concorrenza, eguaglianza sostanziale e parità di trattamento;
- b) quando, successivamente ad almeno due esperimenti, alle medesime condizioni, la procedura di concessione del bene in base ai principi comunitari, essa sia andata deserta e il Comune intenda comunque procedere alla concessione del bene stesso al fine di valorizzarlo o di garantire il perseguimento di interessi pubblici rilevanti, anche specificamente connessi al contesto nel quale il bene si trova. In tale caso, devono ricorrere situazioni che evidenzino, attraverso specifica analisi di convenienza, la concessione del bene a favore di un determinato soggetto privato come soluzione più idonea a garantire maggiori vantaggi al Comune in relazione alla valorizzazione del bene stesso rispetto all'esperimento di procedura nel rispetto dei principi comunitari. L'affidamento dovrà avvenire alle medesime condizioni di cui agli avvisi pubblicati; Nel caso in cui sul bene venga presentata una proposta spontanea, resta fermo quanto previsto espressamente al precedente art. 7 comma 6, al fine di garantire adeguata pubblicità e assicurare il rispetto del principio di trasparenza dell'agire amministrativo;
- c) quando un soggetto già concessionario di un bene del demanio o del patrimonio indisponibile di proprietà del Comune chiede l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo, previa valutazione dell'impossibilità di un utilizzo differente.

Art.9 – Procedure per la concessione a soggetti pubblici di beni del demanio o del patrimonio indisponibile del Comune

1. Il Comune può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica stabilita dall'art. 7 del presente regolamento per l'affidamento di beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile, potendo pertanto ricorrere a una procedura negoziata con un unico soggetto pubblico quando la concessione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province o di altri Comuni od altri enti pubblici in genere, o a favore di enti/soggetti erogatori di servizi destinati alla collettività, se la concessione dell'immobile a tali soggetti sia rivolto a soddisfare contestuali e condivise esigenze o fini di pubblica utilità.

2. La concessione ad amministrazioni pubbliche o a soggetti ad esse assimilabili di beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune, senza l'esperimento di procedure selettive, può essere effettuata anche in base ad atti amministrativi generali, quali accordi di programma ed altri tipi di accordi tra pubbliche amministrazioni stipulati in base all'art. 30 del D.Lgs.267/2000 e all'art.15 della legge n. 241/1990, ferma restando la presenza di un interesse pubblico condiviso con il Comune, che deve essere adeguatamente motivato.

3. La concessione a organismi partecipati dal Comune o a soggetti gestori di servizi pubblici o di pubblica utilità di beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune, senza l'esperimento di procedure selettive, può essere effettuata anche in ragione dell'affidamento a tali soggetti di servizi di interesse generale o di servizi strumentali, quale provvedimento accessorio all'affidamento e necessario per il miglior sviluppo delle attività affidate a favore

della collettività e comunque del Comune attraverso l'elaborazione di motivazioni coerenti con le normative di settore.

Art.10 – Procedure per la concessione dei beni del demanio e del patrimonio indisponibile ad associazioni, fondazioni, comitati ed altri organismi privi di fini di lucro

1. Il Comune può affidare in concessione beni appartenenti al proprio demanio o patrimonio indisponibile ad associazioni, fondazioni, comitati ed altri organismi senza scopo di lucro, attuando i principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, mediante una procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 8 e dalle modalità particolari stabilite nei successivi commi del presente articolo.

2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, per organismi senza scopo di lucro si intendono le imprese sociali di cui al D.Lgs. n. 112/2017 ("Revisione della disciplina in materia di impresa sociale") e gli enti Terzo Settore di cui al D.Lgs. n. 117/2017 ("Codice del Terzo settore").

L'avviso pubblico con cui è resa nota la procedura per la concessione di beni immobili ad associazioni, fondazioni, comitati ed altri organismi senza scopo di lucro specifica i criteri in base ai quali sono valutate le richieste, i quali sono finalizzati a verificare:

- a) la coerenza delle attività svolte ordinariamente dagli organismi con le finalità istituzionali del Comune o con i criteri adottati dallo stesso per la valorizzazione dei beni immobili;
- b) la coerenza delle proposte di utilizzo dei beni immobili oggetto delle richieste degli organismi:
 - con le finalità istituzionali del Comune o con i criteri adottati dallo stesso per la valorizzazione dei beni immobili;
 - con eventuali progettualità innovative in ambito sociale o di valorizzazione dei beni immobili promosse dal Comune;
- c) il possibile impatto, anche attraverso tecniche di valutazione riconducibili al bilancio sociale, dell'attività degli organismi nel contesto territoriale nell'ambito del quale l'immobile richiesto è ubicato;
- d) i possibili vantaggi dell'attività degli organismi per gli utenti dei servizi socio-assistenziali e socio-sanitari;
- e) i possibili vantaggi dell'attività degli organismi per il perseguimento di finalità di carattere sportivo e ricreativo del tempo libero, culturale, formativo ed educativo;
- f) i possibili vantaggi dell'attività degli organismi per la valorizzazione ambientale dei beni richiesti;
- g) i possibili vantaggi dell'attività degli organismi per la valorizzazione dei beni richiesti quando si tratti di beni culturali.

3. Qualora la procedura di concessione del bene sia attivata in base ad un'istanza di parte, presentata spontaneamente da un'associazione, una fondazione, un comitato o un altro organismo senza scopo di lucro, la stessa deve:

- a) essere sottoposta a valutazione in rapporto ai criteri di cui al precedente comma 2 e sempre tenuto conto di quanto previsto all'art. 6 commi 3 e 4 ;
- b) essere assoggettata ad adeguata pubblicità, al fine di consentire la presentazione di osservazioni da parte di altri soggetti interessati e l'eventuale riconduzione ad una procedura di confronto tra possibili proposte concorrenti.

Art.11 – Determinazione del canone di concessione

1. Il canone ordinario di concessione dei beni demaniali e appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Ente è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, ed è stabilito con apposita relazione tecnica effettuata dal competente ufficio/servizio comunale o altro organo tecnico equipollente.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

2. In base a quanto previsto dall'art. 32, comma 8, della legge n. 724/1994, i canoni annui per i beni del patrimonio indisponibile del Comune sono determinati, in deroga a ogni altra disposizione di legge, in rapporto alle caratteristiche dei beni, ad un valore comunque non inferiore a quello di mercato, fatti salvi gli scopi sociali, in relazione ai quali il Comune può stabilire un ponderato abbattimento dell'importo del canone.

3. Al fine della determinazione del canone di concessione occorre tener conto almeno dei seguenti criteri oggettivi:

- a) ubicazione, consistenza e destinazione d'uso dell'immobile;
- b) stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del concessionario o locatario;
- c) importo degli investimenti che il concessionario si impegna ad effettuare sul bene immobile;
- d) durata della concessione;
- e) attinenza dell'attività svolta dal concessionario con le funzioni di cui è titolare il Comune.

4. Il canone è adeguato automaticamente e annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Art.12 – Assegnazione gratuita dei beni ad enti del Terzo Settore iscritti nel Registro Unico Nazionale Terzo Settore (RUNTS)

1. Il Comune intende valorizzare e sostenere le libere forme associative che possono concorrere alla cura di interessi pubblici e a promuovere lo sviluppo della comunità locale, secondo i principi enunciati nello Statuto, anche attraverso l'assegnazione in uso di propri immobili.

2. Il Comune intende inoltre favorire e promuovere la destinazione di sedi comuni per più associazioni, con lo scopo di ottimizzare l'uso degli spazi disponibili sfruttando al meglio le caratteristiche degli immobili assegnati, condividendo altresì le spese gestionali. In quest'ottica viene favorita l'aggregazione di associazioni aventi finalità analoghe e condivise e la cui convivenza possa essere di ulteriore incentivo per la loro collaborazione.

3. Agli enti iscritti nel Registro del Terzo Settore (RUNTS), ad eccezione delle imprese sociali, possono essere assegnati in comodato o in concessione d'uso gratuito beni immobili di proprietà del Comune, non utilizzati per fini istituzionali, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

4. L'assegnatario assume l'onere di effettuare, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione ordinaria e tutti gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile. Le spese straordinarie saranno a carico dell'assegnatario ad eccezione di quelle che riguardano l'immobile per gli aspetti strutturali.

5. L'assegnazione di cui al comma 1 è gratuita a favore dell'Ente del Terzo Settore qualora lo stesso svolga, nell'immobile, la propria attività istituzionale, accertata previa apposita istruttoria che verifichi il rispetto delle finalità di cui al precedente art. 10 nell'ottica di una progettualità condivisa tra Ente e Comune; la corretta conservazione del bene, l'eventuale apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione.

Art.13 – Canone agevolato per i beni immobili del demanio e del patrimonio indisponibile concessi a soggetti pubblici, a soggetti gestori di servizi pubblici e a Enti del Terzo Settore non iscritti al RUNTS – casi di gratuità.

1. I destinatari di agevolazione sui canoni sono:

- a) gli Enti pubblici;

b) gli Enti del Terzo Settore come identificati all'art. 4 del D.L.g.s. 117/2017 che non abbiano l'iscrizione al RUNTS, non abbiano finalità lucrative e per i quali l'assenza di scopo di lucro sia desumibile dallo strumento statutario; in caso di iscrizione si rimanda a quanto previsto al precedente articolo 12;

c) altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di interesse territoriale o sociale.

2. Il Comune determina il canone concessorio agevolato sulla base dei valori di mercato, diminuendolo, tenendo conto della rilevanza per la comunità locale o delle finalità sociali delle attività svolte dal soggetto concessionario, nei termini previsti dal successivo comma 5.

3. L'ammontare del canone agevolato è adeguato annualmente nella misura del 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

4. I soggetti di cui alle lettere b) e c) del precedente comma 1, per essere ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti dovranno comunque svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie da considerare nell'ottica di una progettualità condivisa con il Comune, secondo logica di sussidiarietà:

- attività di assistenza sociale e socio sanitaria;
- attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
- attività di protezione civile;
- attività di educazione;
- attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
- attività culturali o scientifiche;
- attività promozionali nel campo turistico, ricreativo, sportivo.

5. Il canone di cui al comma 2 può essere ridotto, nei confronti dei soggetti di cui al precedente comma 1, sino all'abbattimento totale rispetto al valore di mercato tenuto conto dei seguenti elementi:

a) preminenza dell'interesse pubblico condiviso con il Comune rispetto a quello che viene raggiunto mediante lo sfruttamento economico dei beni;

b) valutazione della fattibilità del progetto rispetto all'interesse preminente individuato dal Comune in relazione al bene da assegnare;

c) scopo e finalità perseguite nell'utilizzo del bene anche tenuto conto delle attività svolte nell'interesse della collettività;

Restano validi i principi ed i criteri espressamente previsti nel vigente "Regolamento sulla concessione dei benefici ai cittadini singoli e associati", nel rispetto della legge 241/1990.

6. La riduzione o l'azzeramento del canone si applica solo per gli spazi effettivamente utilizzati per le attività di carattere istituzionale, fermo restando il canone di mercato per gli spazi utilizzati dallo stesso soggetto per fini diversi.

7. Annualmente dovrà essere verificato il permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone o il suo azzeramento. A tale scopo i soggetti affidatari sono tenuti a trasmettere entro ogni anno di compimento del contratto la documentazione necessaria volta a dimostrare la persistenza delle condizioni che consentono il mantenimento del rapporto e la conseguente riduzione del canone in funzione dell'attività svolta.

8. La mancata presentazione della documentazione suddetta, o la verifica a cura degli uffici cui si ricollega l'attività svolta circa l'insussistenza delle condizioni previste, potranno comportare lo scioglimento del rapporto. Qualora l'Ente richieda di mantenere l'assegnazione dell'immobile e il Comune, a seguito di istruttoria, non rilevi altra collocazione per i fini di cui al precedente comma 4, il canone dovrà essere corrisposto per l'intero valore.

Art.14 – Atto di concessione

1. L'atto di concessione, di norma stipulato tramite scrittura privata, contiene:

- a) l'esatta individuazione - toponomastica e catastale - dei beni oggetto di concessione, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e relative planimetrie catastali, ove necessari;



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

- b) le finalità per le quali il bene viene concesso;
 - c) il soggetto concessionario, nella figura del consegnatario del bene;
 - d) l'ammontare del canone concessorio e i termini di pagamento;
 - e) la durata della concessione e gli eventuali rinnovi;
 - f) le condizioni per la conservazione in buono stato del bene concesso e per l'esercizio delle attività cui è destinato;
 - g) l'ammontare della cauzione che dovrà versare il concessionario;
 - h) la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse e i casi di decadenza;
 - i) tutti gli obblighi, gli oneri e le spese a carico del consegnatario;
 - j) le penali in caso di mancato rispetto degli obblighi concessori;
 - k) il trattamento fiscale dell'atto ed eventuale trascrizione dello stesso;
 - l) tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico.
2. La mancata sottoscrizione del contratto di concessione comporta la decadenza dalla stessa ai sensi del successivo art. 18, comma 1 - lett. e), del presente Regolamento.
3. Nel provvedimento di concessione sono indicate le eventuali misure per la tutela dei beni prescritte dal Soprintendente regionale per i beni e le attività culturali ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 21, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 per la realizzazione di opere o lavori su beni classificati come beni culturali.
4. Tutte le spese relative all'atto di concessione sono a carico del concessionario.
5. Al fine della valutazione di danni e sottrazioni relativi ai beni mobili ed immobili comunali, il Servizio competente per la gestione del patrimonio comunale predispone un verbale contenente l'indicazione dei beni affidati al concessionario che dovrà essere dal medesimo sottoscritto, e che costituirà la base per eventuali risarcimenti di danni.

Art.15 – Obblighi del concessionario

1. Il concessionario assume la figura di custode del bene ai sensi delle vigenti leggi, con tutti gli obblighi che ne discendono ed è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di concessione, da qualunque manomissione da parte di terzi, tali da alterarne la qualità e consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.
2. Il concessionario è tenuto a sottoscrivere la convenzione accessiva alla concessione e a pagare il canone per l'utilizzo dell'immobile.
3. Il concessionario del bene assume a suo carico la manutenzione ordinaria sia riferita all'immobile concesso in uso sia riferita alle eventuali parti e impianti comuni, nonché gli oneri accessori di qualsiasi natura gravanti sull'immobile ed in particolare tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono nonché le imposte, tasse e tariffe, salvo diversa disposizione del Comune e correlata pattuizione nella convenzione. Qualora sia tecnicamente possibile il concessionario dovrà provvedere all'intestazione diretta di tutte le utenze; in caso contrario tutte le spese relative ai consumi delle singole forniture intestate al Comune ed afferenti all'immobile concesso in uso saranno rendicontate e riaddebitate al concessionario. E' inoltre responsabile dell'esercizio, della manutenzione, degli obblighi, dei controlli e delle relative visite periodiche degli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, antincendio) provvedendo alla rendicontazione negli appositi registri.
4. Il concessionario deve ottenere, da parte del Comune, l'autorizzazione e il nulla-osta al fine di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, recupero, restauro, ristrutturazione o altri tipi di intervento sui locali o sull'immobile concesso, secondo la disciplina dettagliata nella relativa

convenzione. Qualora l'immobile appartenga al demanio artistico, storico o archeologico, il concessionario ha l'obbligo di ottenere l'autorizzazione per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui all'articolo 21, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004.

5. In caso di concessione a canone gratuito il concessionario deve sostenere anche le spese inerenti la manutenzione straordinaria; questi interventi dovranno essere autorizzati dal Servizio competente alla gestione del rapporto di concessione, previa approvazione, secondo le norme di legge, del competente ufficio tecnico comunale.

6. In caso di riparazioni urgenti dimostrabili, il concessionario può eseguire le stesse direttamente, purché ne dia preventivamente avviso al Comune. Se si tratta di riparazioni comunque necessarie e per le quali il concessionario manifesti la disponibilità di provvedervi direttamente, il Comune, previa verifica della indispensabilità degli interventi al fine di mantenere il bene in buono stato di conservazione e previa condivisione del preventivo di spesa, può autorizzare l'esecuzione delle opere. Non è previsto il rimborso da parte del Comune delle spese ordinarie sostenute dal concessionario. In caso di spese straordinarie non a carico del concessionario le stesse potranno essere rimborsate nelle forme previste dal contratto oppure troverà applicazione quanto previsto al successivo art.17 comma 4. Il rimborso, se previsto, è riconosciuto una volta conclusi gli interventi e presentate al Comune le relative fatture già liquidate dal concessionario unitamente ad attestazione di insussistenza di contenziosi con le imprese esecutrici dei lavori effettuati. Nel caso di estensione temporale della concessione il concessionario dovrà presentare un piano economico finanziario a comprova del rientro dall'investimento in relazione alla nuova durata prevista.

7. Nell'ipotesi in cui l'immobile dovesse necessitare di interventi di manutenzione straordinaria finalizzati a garantire l'agibilità dello stesso, l'assegnatario si impegna a sospendere immediatamente l'attività svolta e a liberare tempestivamente, a proprie spese, l'immobile da persone e cose fino alla risoluzione delle cause all'origine della precaria condizione di agibilità della consistenza immobiliare, senza nulla pretendere nei confronti del Comune a qualsiasi titolo.

8. Gli affidamenti di opere da effettuarsi sull'immobile da parte del concessionario dovranno rispettare i principi generali di economicità, libera concorrenza, trasparenza e non discriminazione nonché i principi di cui alla normativa in tema di appalti pubblici.

9. In relazione ai locali concessi il concessionario deve mantenere gli stessi nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso, non può introdurre sostanze e materiali pericolosi senza l'autorizzazione del Comune, ha l'obbligo di garantire che l'utilizzo del bene sia conforme alle disposizioni legislative vigenti in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune in merito ad eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro e non dovrà arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze ed alle suppellettili ivi collocate.

10. Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi del Comune. Tali richieste potranno essere avanzate dal Comune in qualunque momento.

11. Il concessionario nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente, è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per violazioni in materia.

12. Il concessionario è tenuto a non compromettere e, possibilmente, a favorire l'utilizzo pubblico del bene ove prevista contrattualmente la sua coesistenza e compatibilità con l'uso concesso.

13. Il concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dal Comune concedente che coinvolgano il bene concesso, salvo il diritto alla proporzionale riduzione del canone se trattasi di canone di mercato. Nessuna riduzione del medesimo sarà dovuta in caso di canone agevolato o gratuito di cui all'art.13.

14. Al concessionario è vietata la subconcessione, altre forme di affitto e sub-affitto o di cessione dei diritti concessori senza il consenso scritto dell'Amministrazione concedente, pena



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

l'immediata decadenza dalla concessione e l'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente. Qualora il concessionario subconceda il bene ad un altro soggetto senza richiedere l'autorizzazione al Comune, decade immediatamente dalla concessione.

15. Il Comune può altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc.) nei casi in cui tale facoltà sia espressamente prevista dal contratto principale.

16. La concessione in uso a terzi dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili, non può mai comportare la cessione o rinuncia, anche parziale, del Comune dei propri diritti di supremazia, controllo, polizia, autotutela, esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela legale.

Art.16 – Cauzione ed assicurazioni

1. L'atto di concessione deve prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario, una garanzia fideiussoria in ragione del 10% del valore di mercato dell'immobile o inferiore o superiore se valutato più opportuno e congruo da parte del competente ufficio/servizio comunale, previa espressa motivazione, sentito il Servizio tecnico competente. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione. L'esenzione totale dovrà essere adeguatamente motivata.

2. La cauzione sarà svincolata all'atto della regolare riconsegna dell'immobile previa verifica dell'assenza di danni al bene, attestata da apposito verbale. La cauzione è in ogni caso escussa nei casi di decadenza di cui al successivo art. 18.

3. La cauzione di cui sopra è prestata indifferentemente nelle seguenti forme:

- a) mediante versamento dell'importo presso la tesoreria comunale;
- b) mediante garanzia fideiussoria rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività bancaria previste dal DPR 22 maggio 1956, n° 635;
- c) mediante polizza fideiussoria, rilasciata da una delle imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni, ai sensi del DPR 13 febbraio 1959, n° 449 e del decreto legislativo 17 marzo 1995, n° 175.

4. Dovrà inoltre stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi, nonché per i rischi derivanti da incendio o da altri eventi imprevedibili.

Art.17 – Durata della concessione

1. La durata delle concessioni dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è in genere di anni 6 e può essere sempre revocata per sopravvenienti interessi del Comune.

2. La durata della concessione può essere superiore ai termini generali indicati nel precedente comma 1 qualora:

- a) sia prevista da disposizioni di leggi statali, di leggi regionali, del presente regolamento o di regolamenti specifici in relazione a particolari utilizzi o a specifiche condizioni di utilizzo del bene;
- b) sia finalizzata a garantire una più efficace valorizzazione del bene, anche in rapporto alle peculiarità di utilizzo o del contesto territoriale, ambientale o paesaggistico nel quale lo stesso è situato.

3. In presenza di particolari esigenze del Comune può essere stabilito un termine inferiore.

4. Qualora il concessionario si impegni all'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o adeguamento sull'immobile oggetto dell'affidamento, la durata della concessione può essere commisurata alle spese sostenute dal concessionario al fine di assicurare il rientro del capitale investito ed il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento.

Art.18 – Decadenza dalla concessione

1. Il concessionario si intende decaduto in caso di accertato inadempimento agli obblighi stabiliti dal presente regolamento e dall'atto di concessione ai quali non sia stato ottemperato entro tre mesi dalla diffida inoltrata dal Comune e, in particolare, qualora si verifichi una delle seguenti ipotesi:

- a) mancata sottoscrizione della convenzione accessiva;
- b) mancato pagamento del canone per due scadenze consecutive;
- c) mancato rispetto del divieto di subconcessione ovvero, nel caso in cui la subconcessione sia espressamente prevista, sub-concessione non autorizzata del bene ad altro soggetto;
- d) modifica dei locali o dell'immobile non autorizzata dal Comune o mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- e) mancato rilascio o reitegro della cauzione prevista dal precedente art.16;
- f) mancata produzione della polizza R.C. verso terzi di cui al precedente art.18;
- g) utilizzo difforme dell'immobile rispetto a quanto stabilito dalla concessione;
- h) fallimento, liquidazione, cessazione delle attività del concessionario;
- i) violazione delle norme in materia di sicurezza;
- j) mancata predisposizione dei piani di sicurezza;
- k) mancata voltura delle utenze nelle modalità previste dalla concessione;
- l) mancato pagamento delle imposte, tasse, tariffe dovute per legge.

2. In tutte le ipotesi di inadempimento di cui al presente articolo, il concessionario ha l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e da cose, fatta salva l'azione per il risarcimento del danno da parte del Comune. Il concessionario non ha diritto ad alcun indennizzo.

Art.19 – Revoca della concessione

1. Il Comune può revocare la concessione in qualsiasi momento in presenza di motivi di interesse pubblico discrezionalmente valutati e può esercitare tale revoca senza che, per tale fatto, il concessionario possa pretendere alcun compenso e/o risarcimento e nulla possa eccepire.

Art.20 – Diritto di recesso

1. Fatte salve diverse pattuizioni specificate nella convenzione accessiva all'atto di concessione, il concessionario può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al Comune almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso, il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato, a titolo di canoni, nel periodo pregresso.

Art.21 – Rinnovo

1. E' ammesso il rinnovo della concessione solo se espressamente previsto nel bando di gara e/o nell'atto concessorio, previa rideterminazione del canone e verifica:

- a) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
- b) dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;
- c) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

2. Le concessioni possono essere rinnovate solamente una volta. La durata del rinnovo è indicata nel bando di gara e nell'atto concessorio e, comunque, non può essere superiore alla durata della concessione originaria.
3. Il rinnovo deve comunque essere formalizzato con un nuovo atto di concessione.
4. Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente. La richiesta di rinnovo è presentata dal concessionario al Comune nei sei mesi precedenti la scadenza della concessione.
5. Nel caso di concessione di immobili a canone agevolato o gratuito, ai fini del rinnovo, il concessionario presenta apposito rendiconto ed una dettagliata relazione delle attività svolte in vigenza del rapporto di concessione in fase di scadenza, unitamente al progetto di utilizzo dell'immobile e la permanenza dei requisiti per l'ottenimento dell'agevolazione.

Art.22 – Concessioni temporanee e occasionali

1. Il Comune può procedere alla concessione temporanea e occasionale di beni immobili appartenenti al proprio demanio o patrimonio indisponibile.
2. La concessione temporanea e occasionale è riferita all'utilizzo dei beni per un periodo sino a un anno da parte di soggetti privati, sia persone fisiche che giuridiche, che ne facciano richiesta per lo svolgimento di attività culturali, sociali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali, oppure per l'organizzazione di convegni, congressi, riunioni, mostre ed attività assimilabili, nonché per attività commerciali.
3. La disponibilità dei beni del demanio e del patrimonio indisponibile assoggettabili a concessioni temporanee è pubblicizzata dal Comune mediante avviso pubblicato periodicamente sul sito internet.
4. Qualora il Comune non abbia reso nota tale disponibilità e soggetti privati presentino specifiche richieste in ordine alla concessione temporanea di beni del patrimonio indisponibile, il Comune stesso attiva il procedimento concessorio assicurando allo stesso adeguata pubblicità.
5. Per l'uso temporaneo di detti beni e per le sopradescritte finalità, è previsto il pagamento di un canone rapportato al tempo di utilizzo degli stessi e calcolato sulla base del canone di mercato.
6. Il Comune può concedere temporaneamente il bene in favore dei soggetti di cui ai precedenti artt. 8, 9 e 10 del presente Regolamento:
 - a) ad un canone annuo secondo le precedenti disposizioni;
 - b) gratuitamente, qualora l'iniziativa per cui è richiesto il bene sia realizzata dal soggetto in collaborazione con il Comune, sulla base di iniziativa propria o promossa dal Comune stesso, o comporti per il Comune l'acquisizione di prestazioni di servizi senza oneri di spesa o vantaggi analoghi.
7. Il godimento del bene è preceduto da formale atto amministrativo da parte del Responsabile dell'Ufficio competente nel quale sono comunque specificatamente definiti i diritti e gli obblighi del concessionario e le sanzioni in caso di mancato rispetto di tali obblighi.
8. L'eventuale pubblicità predisposta in occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene immobile dovrà essere autorizzata preventivamente dal Comune, previa corresponsione della relativa imposta.
9. Il concessionario è tenuto ad acquisire i permessi, i nulla-osta e tutti gli altri atti di assenso e/o di autorizzazione che siano necessari per lo svolgimento dell'attività o dell'evento. Il concessionario rimane responsabile dell'agibilità dell'immobile, senza alcun rischio per il Comune.

10. Il concessionario deve presentare idonea polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni ai beni ed a garanzia della responsabilità civile verso terzi per danni che possono verificarsi in occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene.

11. Il danneggiamento doloso o colposo dei beni in concessione implica l'obbligo di risarcimento integrale dei danni e l'immediata decadenza dalla concessione.

12. Il Comune può revocare la concessione per motivi di pubblico interesse, senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

13. Il Comune potrà procedere all'assegnazione temporanea di beni immobili comunali senza attivare la procedura ad evidenza pubblica nel caso in cui la suddetta assegnazione sia inferiore a 15 giorni e l'interesse pubblico sotteso all'utilizzo del bene sia verificato previa apposita istruttoria volta a evidenziare altresì il perseguimento di un interesse comune tra comune e richiedente.

Titolo III – Procedure di assegnazione dei beni patrimoniali disponibili

Art.23 – Forme giuridiche di concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili

1. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.), Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);
- Comodato (artt. 1803 e segg. C.C.).

Art.24 – Locazione

1. Il Comune individua i soggetti ai quali affidare in locazione i beni appartenenti al proprio patrimonio disponibile mediante procedure svolte nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità. L'affidamento è effettuato, di norma, secondo quanto disposto dal Codice Civile e dalle altre leggi speciali che regolano tale materia quali, in particolare, la legge n. 392/1978 ("Disciplina delle locazioni di immobili urbani") e la legge n. 431/1998 ("Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo").

2. Alla procedura di cui al comma 1 è data adeguata pubblicità per mezzo degli strumenti ritenuti più idonei dal Comune secondo le norme di legge. In ogni caso, deve essere pubblicato apposito avviso all'Albo Pretorio on line e su altra sezione del sito internet del Comune.

3. Il Comune può procedere all'affidamento in locazione di un bene immobile in deroga ai principi di cui al comma 1, mediante procedura negoziata con un unico soggetto, qualora ricorrano circostanze speciali, ossia quando:

- a) almeno due esperimenti, alle medesime condizioni, della procedura di locazione del bene in base ai principi comunitari siano andati deserti e il Comune intenda comunque procedere alla locazione del bene stesso al fine di valorizzarlo purché ricorrano situazioni che evidenzino, attraverso specifica analisi di convenienza, la locazione del bene a favore di un determinato soggetto privato come soluzione più idonea a garantire maggiori vantaggi al Comune in relazione alla valorizzazione del bene stesso rispetto all'esperimento di nuova procedura nel rispetto dei principi comunitari; l'affidamento in locazione deve avvenire alle medesime condizioni di cui agli avvisi di locazione pubblicati; Nel caso in cui sul bene venga presentata una proposta spontanea da parte di un soggetto terzo, resta fermo quanto previsto espressamente al precedente art. 7 comma 6 in tema di concessioni, al fine di garantire adeguata pubblicità e assicurare il rispetto del principio di trasparenza dell'agire amministrativo;
- b) il bene sia intercluso tra fondi di proprietà privata e non risulti pertanto fruibile o utilizzabile dal Comune per attività di interesse pubblico;



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

- c) un soggetto già locatario di un bene del patrimonio disponibile di proprietà del Comune chiede l'affidamento in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in locazione ovvero confinante con quest'ultimo.

Art.25 – Pubblicizzazione delle procedure per la locazione di beni immobili del Comune

1. L'elenco delle unità immobiliari disponibili alla locazione può essere reso pubblico mediante:
 - a) pubblicazione sul sito internet del Comune;
 - b) pubblicazione all'Albo pretorio on line del Comune ed agli Albi pretori dei Comuni ove sono ubicate le unità immobiliari in locazione;
 - c) ulteriori forme di pubblicizzazione gratuite o a pagamento, in caso di immobili di particolare valore.
2. La locazione di beni appartenenti al patrimonio disponibile è pubblicizzata mediante un bando che contiene, tra l'altro, le seguenti indicazioni per le unità disponibili:
 - a) i riferimenti relativi ai beni per i quali si intende procedere alla locazione, con specificazione dell'ubicazione e del valore del relativo canone;
 - b) la data ultima entro la quale è possibile presentare domanda al Comune per chiedere in locazione un immobile;
 - c) la documentazione da allegare alla domanda (copia del documento d'identità, ricevuta di versamento del deposito cauzionale da versarsi per la partecipazione al bando, ecc.);
 - d) le garanzie richieste per il perfezionamento del contratto.

Art. 26 – Requisiti dei soggetti richiedenti gli immobili in locazione - Modalità di assegnazione

1. I soggetti interessati ad ottenere in locazione unità immobiliari di beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune devono, oltre ad avere i requisiti necessari per contrattare con la Pubblica amministrazione, essere in possesso dei seguenti requisiti generali:
 - a) qualora conduttori di locali di proprietà del Comune, siano in regola con il pagamento del canone e delle spese accessorie;
 - b) qualora intrattengano o abbiano intrattenuto rapporti economici con il Comune, non abbiano ricevuto atti di diffida per inadempimenti contrattuali da parte dello stesso, anche se non contestati in giudizio o confermati all'esito di un giudizio e/o che abbiano dato luogo ad una condanna al risarcimento del danno o ad altre sanzioni;
 - c) non trovarsi, nei confronti del Comune, in posizione di irregolarità tributaria.
2. L'assegnazione è effettuata a favore di chi ha presentato la migliore offerta in aumento rispetto al canone mensile a base d'asta; in caso di parità di offerte si procede mediante sorteggio, previo esperimento della procedura di rilancio.

Art.27 – Contratto di locazione

1. Il contratto di locazione, di norma stipulato tramite scrittura privata, contiene:
 - a) l'esatta individuazione - toponomastica e catastale - dei beni oggetto di locazione, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e relative planimetrie catastali, ove necessari;
 - b) il soggetto conduttore, nella figura del consegnatario del bene;
 - c) l'ammontare del canone locatorio e i termini di pagamento;
 - d) la durata della locazione e gli eventuali rinnovi;
 - e) le condizioni per la conservazione in buono stato del bene locato e per l'esercizio delle attività cui è destinato;

- f) l'ammontare della cauzione che dovrà versare il conduttore;
- g) tutti gli obblighi, gli oneri e le spese a carico del consegnatario;
- h) le penali in caso di mancato rispetto degli obblighi locatori;
- i) il trattamento fiscale dell'atto ed eventuale trascrizione dello stesso;
- j) tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico.

2. Al fine della valutazione di danni e sottrazioni relativi ai beni mobili ed immobili comunali, il Servizio competente per la gestione del patrimonio comunale predispone un verbale contenente l'indicazione dei beni affidati al conduttore che dovrà essere dal medesimo sottoscritto, e che costituirà la base per eventuali risarcimenti di danni.

5. Le modalità di pagamento devono essere dettagliate nel contratto di locazione.

6. E' vietato il pagamento in contanti, ai sensi dell'art. 1, comma 49, della L. n. 147/2013.

Art. 28 – Condizioni particolari relative all'assegnazione degli immobili in locazione

1. Gli immobili sono locati agli assegnatari nello stato di fatto in cui si trovano all'atto della pubblicazione.

2. Per le unità immobiliari ad uso commerciale, tutti gli oneri per autorizzazioni o licenze di esercizio sono a totale cura e spese del conduttore.

3. Per nessuna tipologia di immobile può essere variato l'aspetto architettonico dei locali né può essere mutata la destinazione d'uso anche se con interventi migliorativi, senza autorizzazione del Comune, a pena di risoluzione del contratto di locazione.

Art.29 – Canone di locazione

1. Il Comune stabilisce il valore del canone di locazione per i beni appartenenti al proprio patrimonio disponibile assumendo a riferimento i valori di mercato per immobili analoghi, con rimando, per quanto possibile, al medesimo contesto in cui sono collocati.

2. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, riferito al mese di inizio della locazione ai sensi dell'art. 24, comma 1, della legge n. 392/1978.

Art. 30 – Durata del contratto di locazione

1. Per i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile destinati ad uso diverso da quello abitativo il Comune perviene alla stipula di contratti di locazione di norma per la durata minima prevista dall'art. 27 della L. 392/1978 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), stabilita in sei anni di base più sei anni di rinnovo o in nove anni di base più nove anni di rinnovo nei casi previsti dal comma 3 dello stesso art. 27 (attività alberghiere), con le eccezioni previste dall'art. 29 della L. 392/1978.

2. Per contratti di locazione relativi ad alcune tipologie particolari di beni, quali i posti auto e le autorimesse, i magazzini e i depositi, il Comune può pervenire alla stipula degli stessi anche ai sensi degli artt. 1571 e seguenti del codice civile, per la durata massima di quattro (4) anni con la possibilità di rinnovo.

3. Qualora il conduttore si sia impegnato all'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o adeguamento sull'immobile oggetto dell'affidamento, la durata della locazione può essere commisurata alle spese sostenute dal medesimo al fine di assicurare il rientro del capitale investito ed il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento.

Art.31 – Obblighi del conduttore

1. Il conduttore assume la figura di custode del bene ai sensi delle vigenti leggi, con tutti gli obblighi che ne discendono ed è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di locazione, da qualunque manomissione da parte di terzi, tali



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

da alterarne la qualità e consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.

2. Il conduttore è tenuto a sottoscrivere il contratto di locazione e a pagare il canone per l'utilizzo dell'immobile.

3. Le spese di straordinaria manutenzione sono a carico del Comune, quale locatore, ai sensi dell'art. 1576 cod. civ., salvo il caso in cui dette opere siano riconducibili ad un comportamento doloso o colposo del conduttore, suoi familiari, dipendenti e/o terzi ammessi anche temporalmente all'uso e al godimento del bene locato.

4. In caso di riparazioni urgenti dimostrabili, il conduttore può eseguire le stesse direttamente, purché ne dia preventivamente avviso al Comune, ai sensi dell'art. 1577 comma 2 codice civile. Se si tratta di riparazioni comunque necessarie e per le quali il conduttore manifesti la disponibilità di provvedervi direttamente, il Comune, previa verifica della indispensabilità degli interventi al fine di mantenere il bene in buono stato di conservazione e previa condivisione del preventivo di spesa, può autorizzare l'esecuzione delle opere. Non è previsto il rimborso da parte del Comune delle spese sostenute dal conduttore nel caso in cui tali spese siano da considerarsi ordinarie mentre saranno rimborsate le spese straordinarie. Il rimborso, se previsto, è riconosciuto una volta conclusi gli interventi e presentate al Comune le relative fatture già liquidate dal conduttore unitamente ad attestazione di insussistenza di contenziosi con le imprese esecutrici dei lavori effettuati.

5. Le riparazioni di piccola manutenzione, dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso del bene locato, devono essere eseguite nel corso del rapporto locatizio a cura e spese del conduttore ai sensi del combinato disposto degli artt. 1576, comma 1, e 1609 del codice civile. Sono inoltre ad esclusivo carico del conduttore le opere di modifica o di trasformazione, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità sopravvenute alla consegna del bene locato, per rendere il bene stesso idoneo all'uso convenuto.

6. Il conduttore può apportare nel corso della locazione miglioramenti e/o addizioni idonei ad aumentare il valore e l'utilità del bene locato, previo consenso del Comune, con il quale dovrà essere condiviso il capitolato delle opere e la scelta dei materiali; in caso contrario il conduttore non ha diritto, al termine della locazione, ad alcun indennizzo, in base al combinato disposto degli artt. 1592 e 1593 del codice civile, ed è facoltà del Comune chiedere al conduttore il ripristino del bene locato a sua totale cura e spese.

7. Il conduttore non può apportare innovazioni, migliorie e addizioni che mutino la natura e/o la destinazione del bene locato.

8. Per le unità immobiliari che necessitano di lavori minimi (quali piccoli interventi manutentivi, di adeguamento impiantistico, sostituzione sanitari e porte interne), l'assegnazione può essere disposta nello stato di fatto se specificato nel bando, prevedendo rimborsi in conto canone agli assegnatari.

9. Per le unità immobiliari che necessitano di interventi di ristrutturazione, l'assegnazione può essere disposta nello stato di fatto, affinché ciascun assegnatario possa procedere alla riqualificazione dell'immobile, con rimborso in conto canone, previa condivisione con il Comune del capitolato delle opere e della scelta dei materiali, salva l'applicazione della locazione di valorizzazione, di cui all'art. 41 in relazione alla tipologia di opere da realizzare.

10. Il Servizio competente verifica l'effettiva e regolare realizzazione dei lavori oggetto di scomputo ed, in caso di inadempimento delle obbligazioni assunte, procede al recupero, anche coattivo, delle somme dovute e non utilizzate per la realizzazione dei lavori. Nell'affidamento dei suddetti lavori dovranno essere rispettati i principi generali di economicità,

libera concorrenza, trasparenza e non discriminazione nonché i principi di cui alla normativa in tema di appalti pubblici.

Art. 32 – Stipula del contratto di locazione e deposito cauzionale

1. L'assegnatario è tenuto a rendersi disponibile per la stipula del contratto entro sessanta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta assegnazione. Il mancato riscontro ovvero la mancata presentazione alla data di stipula comporta la decadenza automatica dall'assegnazione.
2. Il Comune richiede agli assegnatari, a propria tutela, il versamento di un deposito cauzionale pari a tre mensilità ovvero la presentazione di idonea cauzione bancaria od assicurativa "a prima richiesta" per il medesimo importo delle tre mensilità. L'aggiudicatario è tenuto a costituire, a pena di decadenza dall'assegnazione e prima della stipula del contratto di locazione, la garanzia come sopra indicata, per tutte le tipologie di unità immobiliari.
3. Le fidejussioni bancarie o assicurative di cui al comma 2 possono essere accettate dal Comune solo se rilasciate dagli intermediari finanziari autorizzati, ai sensi della normativa vigente in materia.
4. Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla presentazione delle garanzie richieste in base al precedente comma 2.
5. Il locatario dovrà inoltre stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi, nonché per i rischi derivanti da incendio o da altri eventi imprevedibili.

Art. 33 – Rinnovo del contratto di locazione

1. I contratti di locazione si rinnovano nei casi in cui il rinnovo automatico sia previsto espressamente dalla legge ai sensi dell'art. 28 L. n. 392/1978.
2. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.
3. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato alle medesime condizioni ai sensi dell'art. 2 L. n. 431/1998.
4. Alla scadenza del periodo di locazione, il Comune valuta se permangono le condizioni di interesse pubblico per la stipula di una nuova locazione, stabilendo le condizioni normative ed economiche per l'indizione di una nuova procedura ad evidenza pubblica.
5. In ogni caso il rinnovo deve essere sempre formalizzato con un nuovo contratto.

Art. 34 – Risoluzione e recesso dal contratto di locazione

1. Il Comune e il conduttore, in base alla legge n. 392/1978 e alla legge n. 431/1998 possono prevedere contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
2. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, con un preavviso di almeno sei mesi, da comunicare con lettera raccomandata.
3. Salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/1978, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.
4. Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere:
 - a) la clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto;



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

- b) la clausola risolutiva espressa in caso di inadempimenti di cui all'articolo 1382 del codice civile.

Art. 35 – Clausole generali relative alle locazioni

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento in ordine ai contratti di locazione, si applicano le norme degli articoli da 1571 a 1614 del codice civile.

Art. 36 – Locazione transitoria

1. Il Comune può, in base a quanto previsto dall'art. 27, comma 19 della legge n. 448/2001, procedere alla stipulazione di contratti di locazione di natura transitoria in deroga allo strumento urbanistico ed alle disposizioni di cui alle leggi n. 431/1998 e n. 392/1978.

2. In particolare, gli immobili di proprietà del Comune destinati dal piano regolatore generale alla realizzazione di infrastrutture o all'esercizio di attività dirette al perseguimento di finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, assistenziali o culturali possono essere concessi in locazione, a titolo oneroso, nelle more dell'attuazione del piano regolatore generale stesso, a soggetti pubblici o privati, fino alla data d'inizio dei lavori connessi alla realizzazione di tali attività.

3. Per il periodo della durata dei contratti di locazione di natura transitoria, ai suddetti immobili può essere attribuita una destinazione diversa dalla destinazione finale ed in deroga alla destinazione urbanistica dell'area. I contratti in questione decadono automaticamente con l'avvio del procedimento diretto all'attuazione delle previsioni contenute nel piano regolatore. Al conduttore viene dato un termine, da valutarsi caso per caso, per procedere alla liberazione dell'immobile.

4. Con lettera raccomandata da inviare almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di comunicare all'altra parte la propria intenzione di proseguire la locazione, attivando la procedura per la stipula di un nuovo contratto. L'eventuale accordo fra le parti deve avvenire improrogabilmente nei sessanta giorni successivi al ricevimento della comunicazione.

Art. 37 – Comodato d'uso gratuito – Principi generali

1. Il Comune può concedere beni appartenenti al proprio patrimonio disponibile in comodato d'uso gratuito, ai sensi dell'art. 1803 del codice civile, agli Enti Pubblici, agli Enti del Terzo Settore di cui al D.Lgs. n. 117/2017 e ad altri soggetti che non abbiano scopo di lucro, per lo svolgimento di attività a fini sociali e a beneficio della comunità locale.

2. La gestione del bene affidato in comodato d'uso avviene da parte del comodatario e del Comune secondo quanto previsto dagli articoli da 1803 a 1809 e da 1811 a 1812 del codice civile.

3. Il Comune mette a disposizione i propri locali, per i soggetti di cui al precedente comma 1, a condizione che vi sia corrispondenza fra il beneficio connesso e l'interesse della comunità verificando altresì la progettualità sottesa all'assegnazione gratuita del bene in relazione agli interessi preminenti del Comune.

4. L'utilizzo dei beni da parte dei comodatari deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali dei beni stessi, al fine di coniugare le attività sociali con la valorizzazione del patrimonio comunale.

5. I soggetti interessati ad ottenere in contratto di comodato unità immobiliari di beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune devono essere in possesso dei requisiti richiesti per i concessionari dei beni del demanio e del patrimonio indisponibile del Comune.

Art. 38 – Assegnazione

1. La Giunta Comunale delibera gli indirizzi, con proprio atto e nel rispetto delle linee di programmazione stabilite dal Consiglio comunale, per la concessione in comodato gratuito degli spazi comunali disponibili per lo svolgimento di attività istituzionali e/o di rilievo sociale, assegnando anche singole parti o porzioni di beni a più soggetti interessati.

2. I provvedimenti suddetti specificano nella motivazione:

- a) le ragioni di interesse pubblico che hanno condotto il Comune ad assegnare il bene in comodato d'uso;
- b) l'utilità sociale o comunque i benefici per la collettività delle attività che il soggetto comodatario valutati come presupposti per l'assegnazione in comodato quali elementi compensativi rispetto alla gratuità del contratto.

Art.39 – Durata del comodato d'uso

1. La durata del contratto di comodato d'uso è di norma di 2 anni, decorrenti dalla data di redazione del verbale di consegna dell'immobile. Non è rinnovabile tacitamente.

2. Il comodato si intende revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

Art.40 – Obblighi del comodatario

1. Sono posti a carico del comodatario, di norma, tutti gli oneri afferenti agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene, nonché i costi relativi alle utenze, ai tributi e alla registrazione dell'atto di comodato redatto in forma di scrittura privata. Qualora sia tecnicamente possibile il comodatario dovrà provvedere all'intestazione diretta di tutte le utenze; in caso contrario tutte le spese relative ai consumi delle singole forniture intestate al Comune ed afferenti all'immobile concesso in uso saranno rendicontati e riaddebitati al comodatario.

2. Gli spazi oggetto del comodato sono messi a disposizione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il comodatario sarà responsabile della gestione e del mantenimento in buono stato degli spazi e degli impianti, fatto salvo il normale deterioramento d'uso.

3. Il comodatario dovrà gestire funzionalmente i locali e le attività nel rispetto di quanto previsto nel presente Regolamento e nel contratto di comodato. Restano in capo al soggetto selezionato tutti gli oneri e le responsabilità connesse all'ottenimento di licenze, permessi, autorizzazioni e qualsiasi altro tipo di adempimento previsto dalla normativa per lo svolgimento delle attività.

4. È espressamente vietato il rinnovo tacito, la cessione, il subentro del contratto di comodato ad altri a qualsiasi titolo, compresa la locazione, sotto pena della restituzione immediata del bene oltre al risarcimento del danno.

5. Dopo la sottoscrizione del contratto di comodato viene disposta l'immissione nel godimento dell'immobile che implica la stesura di un verbale di consegna dove vengono censiti gli eventuali beni mobili/arredi/strumenti/suppellettili esistenti all'interno dell'edificio e concessi in uso unitamente alla struttura. Giunti al termine del comodato si procede alla stesura di un processo verbale di riconsegna.

6. Il Comune verifica annualmente lo stato delle assegnazioni effettuate in comodato gratuito. A tale scopo, i comodatari sono tenuti ad inviare al Comune, entro il mese di aprile di ogni anno, sia il rendiconto approvato e il bilancio preventivo sia una relazione sulle attività svolte e su quelle programmate.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Titolo IV - Particolari moduli per la valorizzazione dei beni immobili

Art.41 – Concessioni e locazioni di valorizzazione

1. Ai sensi dell'articolo 3 bis del D.L. 25/09/2001 n. 351 convertito dalla L. 23.11.2001 n. 410 nonché dall'articolo 58 del D.L n. 112/2008, convertito con Legge 133/2008, ferme restando le disposizioni in tema di valorizzazione contenute nel D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"), i beni immobili di cui al presente regolamento possono essere concessi, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

2. Le concessioni di cui al primo comma sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

3. I bandi pubblici disciplinano i criteri di assegnazione e le condizioni dei suddetti affidamenti, prevedendo espressamente:

- a) l'esatta individuazione del bene, le finalità e le destinazioni di utilizzo dello stesso;
- b) la durata dell'affidamento;
- c) il canone ed i termini di pagamento;
- d) le modalità di svolgimento della gara;
- e) le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
- f) l'indicazione della documentazione e delle dichiarazioni obbligatorie ai fini della partecipazione alla gara quali: il progetto tecnico relativo alla descrizione delle soluzioni progettuali scelte ai fini della valorizzazione del bene, il piano di gestione delle attività economiche e dei servizi che l'offerente intende porre in essere nel rispetto degli usi consentiti, nonché il Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione dell'immobile e della connessa gestione;
- g) gli oneri posti a carico dell'affidatario, sia in fase di realizzazione del progetto tecnico che in corso di affidamento;
- h) il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico finanziario nei casi di revoca della concessione o della locazione per sopravvenute esigenze pubbliche;
- i) la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di sub-concedere o di sublocare a terzi le attività economiche o di servizio di cui al precedente comma 1, previa autorizzazione del Comune;
- j) l'ammontare e la tipologia della cauzione o fidejussione bancaria o assicurativa;
- k) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti;
- l) ogni altro elemento ritenuto necessario.

4. Il canone annuo di concessione o locazione, da corrispondere al Comune per tutta la durata del rapporto è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti ritenuti necessari per riqualificare e riconvertire l'immobile; in relazione alla ridotta remuneratività iniziale dell'operazione, è possibile prevedere la corresponsione di un canone inferiore, per un periodo cd. di "start up", da commisurare alla prevista durata dell'iter progettuale, autorizzatorio e di realizzazione delle opere, nonché ai tempi necessari per l'avviamento delle attività.

5. Al termine del periodo di affidamento, l'immobile valorizzato rientra nella piena disponibilità del Comune con ogni opera, miglioria, addizione ad esso apportata che, per accessione, è acquisita al patrimonio dell'ente sin dalla sua realizzazione; verificato il raggiungimento delle finalità di riqualificazione e riconversione del bene, se non sussistono esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, è riconosciuto al concessionario o locatario un diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato.

5. L'accertamento del possesso dei requisiti da parte dei partecipanti alla procedura di pubblica evidenza tiene conto:

- per la capacità a contrarre, del rispetto delle normative vigenti regolanti il possesso di specifici requisiti da parte di soggetti che vogliano instaurare rapporti di natura contrattuale con l'Amministrazione Pubblica;
- per la solidità della situazione economica, di elementi illustrativi del bilancio e delle potenzialità di investimento;
- per la capacità tecnica, delle esperienze pregresse maturate nella gestione di attività, valutabili anche in termini di analogia rispetto alle attività da esercitarsi nell'immobile richiesto in uso;
- per l'affidabilità organizzativa, dell'assetto complessivo del soggetto in relazione alle attività da realizzare.

6. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione, nuova costruzione e ampliamento, inclusi tutti i gradi di progettazione e gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione e gli oneri di adeguamento catastale, rimangono a totale ed esclusivo carico del concessionario. Il progetto definitivo dell'opera dovrà essere preventivamente validato dal Comune.

7. Alle concessioni di valorizzazione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 50/2016 né le norme sulla locazione.

8. Il Comune richiede ai soggetti partecipanti alla procedura per l'affidamento in gestione dell'immobile la formalizzazione di specifiche garanzie in relazione all'entità ed alla tipologia di esecuzione dei lavori di riqualificazione e riconversione.

9. Alle concessioni e locazioni di cui al presente articolo si applicano, se compatibili, gli obblighi e i divieti previsti dal presente regolamento per le concessioni e le locazioni di beni di proprietà del Comune.

Titolo V Disposizioni particolari, transitorie e finali

Art.42 – Disposizioni generali di rinvio, transitorie e finali

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia e il codice civile.

2. Le norme contenute nel presente regolamento si intendono non applicabili se in contrasto con sopravvenute norme vincolanti di leggi statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sovraordinata.

3. Le perizie di stima redatte precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento, restano valide, salvo quando non sia necessario rivalutare il valore dell'immobile a fronte di differenti valori di mercato nel frattempo mutati.

4. Il presente regolamento trova applicazione nei confronti dei contratti di nuova stipulazione successivi alla sua entrata in vigore che avverrà secondo le vigenti norme statutarie.